

Rakennusvalvontatoimisto
Ympäristölautakunta

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2021-7086
Päätöspäivämäärä 05.10.2021

Pykälä 60 Pasi Hinkkuri

Rakennuspaikka

81-401-1-2899
Pinta-ala 5080.0

Vehkasalontie 1198
19600 HARTOLA

Kaava

Yleiskaava

Hakija

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Toimenpide

Poikkeamislupa oikeusvaikuttaisen rantayleiskaavan vastaisen käyttötarkoituksen mahdollistamiseksi.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kiinteistön 81-401-1-2899 omistajat hakevat poikkeamisen lupaa Jääsjärven rantayleiskaavan määräysten vastaiselle käyttötarkoitukselle, eli kaavan mukainen rakennuspaikka on RA (loma-asuntoalue) ja tarve on luvittaa vapaa-ajan asunto asuinrakennukseksi mikä edellyttää myönteistä kaavasta poikkeamisen lupaa. Rakennuspaikan taustalla on laaja SL -alue, eli luononsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettavaksi tarkoitettu, valtion toimesta toteutettava alue.

Kiinteistö sijaitsee Jääsjärven rannalla Vehkasalon saarella rakennetussa ympäristössä tieyhteyden takana ja noin kilometrin säteellä on kymmenen vapaa-ajan rakennuspaikkaa, hakemuksen mukaisen rakennuspaikan lisäksi.

Kiinteistön päärakennus on vuonna 2004 laajennettu kerrosalaltaan 93 k-m² ja kokonaisalaltaan 104 m² laajuinen vapaa-ajan asunto ja rakennusrekisterin mukaan 18 k-m² saunarakennus vuodelta 2004 sekä 8 k-m² ja 10 k-m² kokoiset talousrakennukset, käytetty kokonaiskerrosala on 129 k-m². Asemapiirustuksessa on esitetty kiinteistölle omat talousvesikaivo, sekä eriytetyt menettelyt harmaille- ja mustille vesille.

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (MRL 173 §).

Lausunnot:

Kunnassa ei ole kaavoittajaa, joten kaavoituksen lausuntoa ei ole pyydetty.

Ympäristönsuojelutarkastaja on ilmoittanut, että Hartolan luvituksiin ei anneta rakennusvalvonnalle lausuntoja.

Kiinteistön omistaja on kirjannut maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi erityiseksi syyksi (tontin tai

alueen käyttöön liittyvä, ei henkilökohtainen syy jollaisen kuka tahansa voi esittää) poikkeamiselle seuraavaa:

Syynä hakemukseemme on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen vakituksena asuntona.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennustarkastaja

Lupa esitetään hyväksyttäväksi seuraavin ehdoin

PÄÄTÖSEHDOTUS:

Kiinteistön 81-401-1-2899 omistajille myönnetään lupa poiketa Jääsjärven rantaosayleiskaavan muutoksen ja Hartolan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksistä niin, että sillä oleva päärakennus (93 k-m²) voidaan luvittaa rakennuslupamenettelyllä asuinrakennukseksi (yhden asunnon talo).

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä päivästä lukien, kun se on saanut lainvoiman. Poikkeamisluvalla asetut ehdot on huomioitava ja rakennuslupa käyttötarkoituksen muutoksille on haettava tänä aikana, kuten tämän luvan jatkotoimenpiteissä on ohjeistettu.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT:

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen kaikista maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Myös rakennusjärjestyksestä ja kaavoista, sekä niiden määräyksistä voidaan poiketa. (MRL 171 §).

Tällä poikkeusluvalla myönnetty kaavan vastainen käyttötarkoitus perustuu siihen, että hakija on esittänyt MRL:n vaatimusten mukaisen erityisen syyn, olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen vakituksena asuntona.

Tällä poikkeusluvalla myönnetty rakennusjärjestyksen määräystä vähäisempi etäisyys (noin 21 m) rantaviivasta perustuu siihen, että vpaa-ajan asunto on alunperin ollut pienempi ja siten voinut sijaita tällä etäisyydellä rantaviivasta, ja se on jälkepäin jo loppukatselmoidulla rakennusluvalla laajennettu "mantereen puolelle".

Poikkeamispäätöksen perusteluna todetaan myös seuraavaa:

- 1) Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska MRL:n vaatimusten mukaiset erityiset syyt täyttyvät ja se hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa ilman lisärakentamista.
- 2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska kaavan mukaisella jo rakennetulla rakennuspaikalla ei ole tiedossa luonnonsuojelullisia arvoja eikä asemapiirustuksen mukainen laajennusten sijoittamisen voida katsoa heikentävän luonto- ja/ tai maisema-arvoja kiinteistöllä olevan niemen vuoksi.
- 3) Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska jo rakennetulla rakennuspaikalla ei ole rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä.
- 4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska tällä poikkeamisluvalla ei anneta oikeutta rakentaa lisää/ uusia rakennuksia ja alue on olemassa olevan Vehkasalontien vaikutuspiirissä sekä lyhyen vedenlityksen päässä Hartolan taajaman palveluista.

LUPAEHDOT:

Tähän poikkeamislupaan ei määrätä lupaehtoja.

RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:

Rakennuksen energiatehokkuuden vaatimuksista (MRL 117 g §) on haettu poikkeamista perustuen rakennuksen energian käyttöön.

Tällä poikkeamisluvalla myönnetään lupa poiketa rakennuksen energiatehokkuuden vaatimuksista niin, että rakennuslupamenettelyn yhteydessä ei edellytetä energian tehokkuuden parantamisen toimenpiteitä. (YMa 4/13 ja YMa 2/17)

JATKOTOIMENPITEET JA MAKSUT:

- Ennen minkäänlaiseen jatkotoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on tämän poikkeamisluvan voimassaoloaikana haettava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle.
- Rakennuslupahakemukseen tulee liittää Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lainvoimaisuusleimalla varustettu poikkeamislupapäätös (PDF -liitteenä).
- Poikkeamispäätöksestä peritään 600,00 €.

TIEDOKSI:

- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (MRA 88 §)
- Hartolan kunnan kaavasihteeri

Päätös

Hyväksytty

Sovelletut oikeusohjeet

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 117 §, 125 §, 171 §, 173 § ja 174 §
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 § ja 88 §
- Hallintolaki 45 §
- Jääsjärven rantayleiskaava
- Hartolan kunnan rakennusjärjestys
- Hartolan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksut

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa.

Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

VALITUSOSOITUS Tähän päätökseen tyytymättömällä on oikeus tehdä valitus Hämeenlinnan Hallinto-oikeudelle.

Päätöksen antopäivä 08.10.2021

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon sen antopäivänä.

Valitusaika on 30 (kolmekymmentä) päivää yllä mainitusta antopäivästä luettuna, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta.

Kirjallinen valitus tulee osoittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksen voi toimittaa perille henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen tai lähetin välityksellä tai postitse. Valituksen tulee olla perillä hallinto-oikeudessa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä hallinto-oikeuden aukioloaikana.

Mikäli valitusajan viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 24 päivä tai juhannusaatto, valituksen voi toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä

Valittajan tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa valituskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi, miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella. Kirjelmään on liitettävä mukaan:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä ja
- muu mahdollinen selvitys, johon halutaan vedota, mikäli sitä ei ole jo aikaisemmin esitetty.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden postiosoite Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi, vaihde 029 5642200, asiakaspalvelu 029 5642210, fax 029 5642269